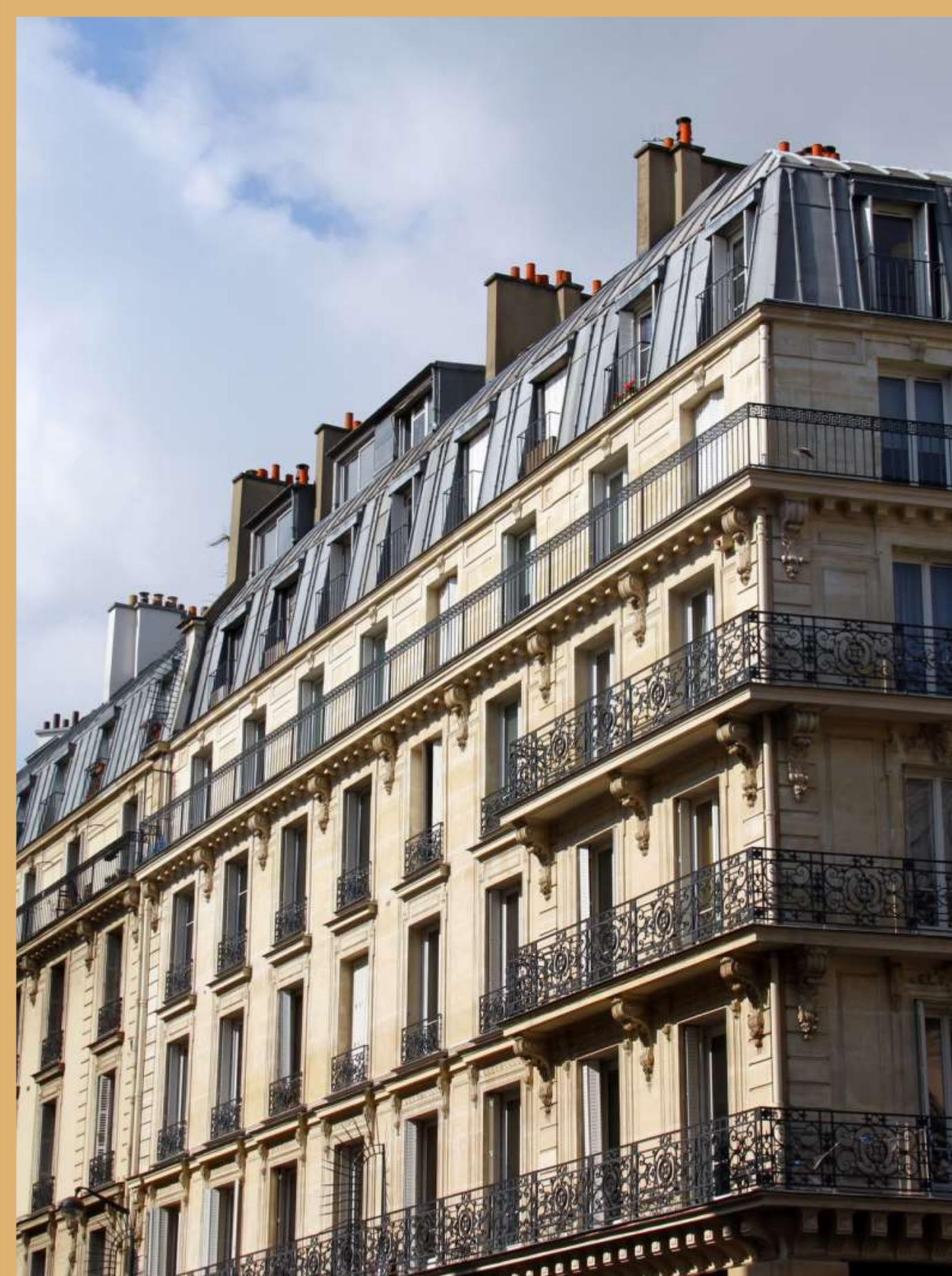


Talk-show immobilier Comment réussir votre investissement en France !

28 juin 2022



- 1 Actualité de l'immobilier, du crédit en France et perspectives pour 2022
- 2 Process d'acquisition et de financement en France
- 3 Exemples concrets
- 4 Bons conseils et pièges à éviter aussi bien sur l'achat que l'emprunt
- 5 Questions-réponses

Actualité de l'immobilier, du crédit en France et perspectives pour 2022



Marché immobilier français : bilan 2021

Record de transactions

Nombre de ventes de logements anciens en France (cumulé sur 12 mois)



Volume de transactions
CGEDD d'après DGFIP
& bases notariales (mai 2021)

Prévision volume
Meilleurs Agents sur base des
promesses enregistrées sur
la plateforme

Hausse des prix



Appétence pour l'immobilier confirmée

Pierre valeur refuge

Taux d'intérêt bas

Accessibilité au crédit facilitée

Régime fiscal attractif

Marché immobilier français : perspectives 2022

Début d'année : Légère baisse des prix et des transactions

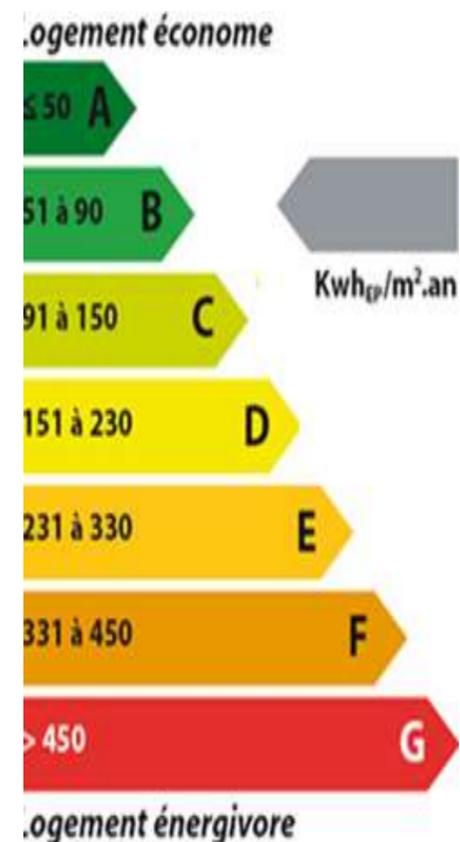
Contexte géopolitique (guerre en Ukraine)
Situation économique (impact de l'inflation)

Adaptation du marché
Télétravail et nouveaux comportements

Résistance du marché de l'ancien
Une demande toujours accrue

Durcissement de l'accès au financement
Solvabilité des acquéreurs

Loi climat : nouvelle contrainte énergétique



Juin : des prix qui repartent à la hausse

Évolution des prix immobiliers en France au 1^{er} juin 2022

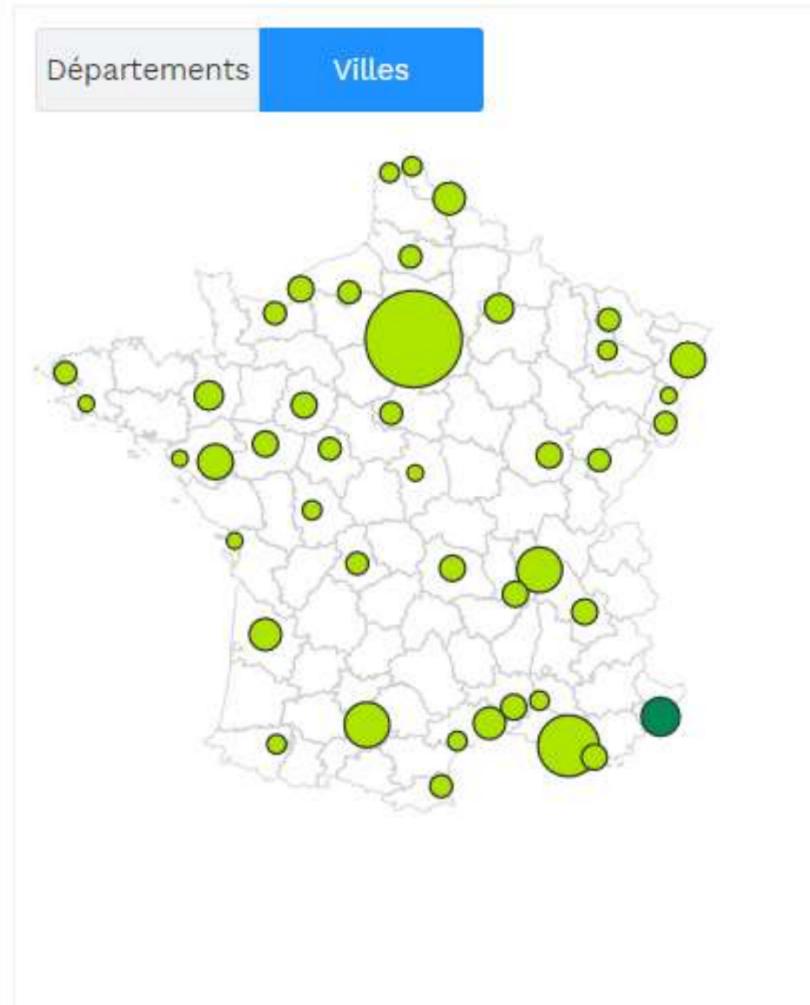
Variation des IPI sur le mois de juin 2022
m² Prix au m² au 1^{er} juin 2022



Nouvel élan haussier pour le TOP 11

Paris : un regain de dynamisme

Carte de l'ITI par localisation



Paris (75000) en juin 2022

ITI : **18 %**

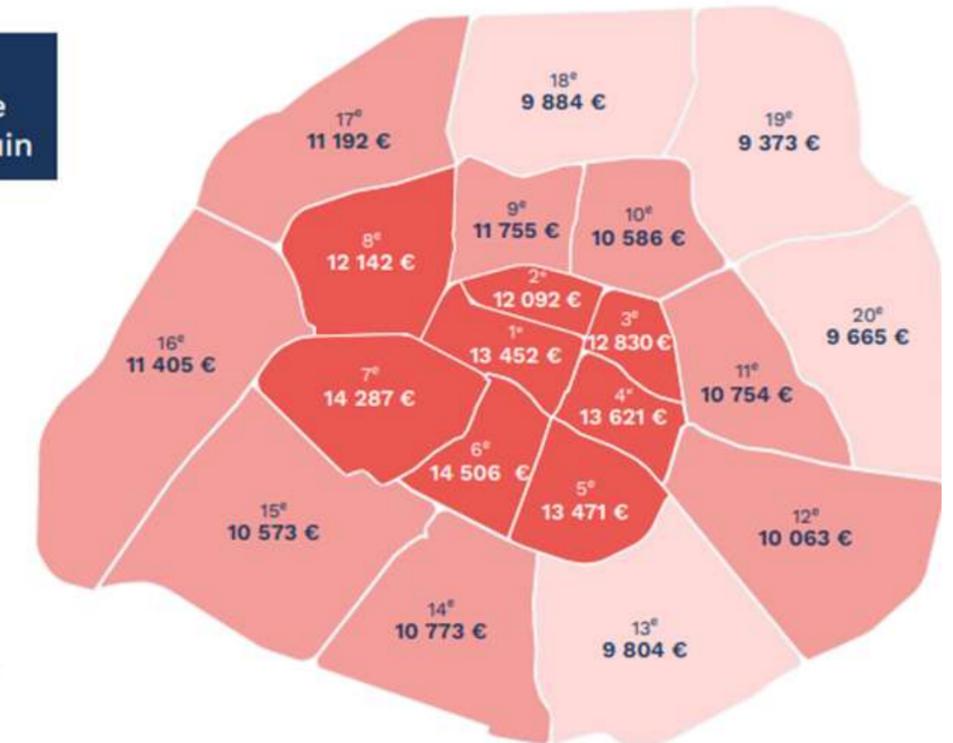
Le nombre d'acheteurs est supérieur de 18 % aux nombre de biens à vendre.

Le marché est dynamique.

Prix parisiens par arrondissement

Le 2^e et le 8^e arr. repassent à plus de 12 000€/m² au 1^{er} juin

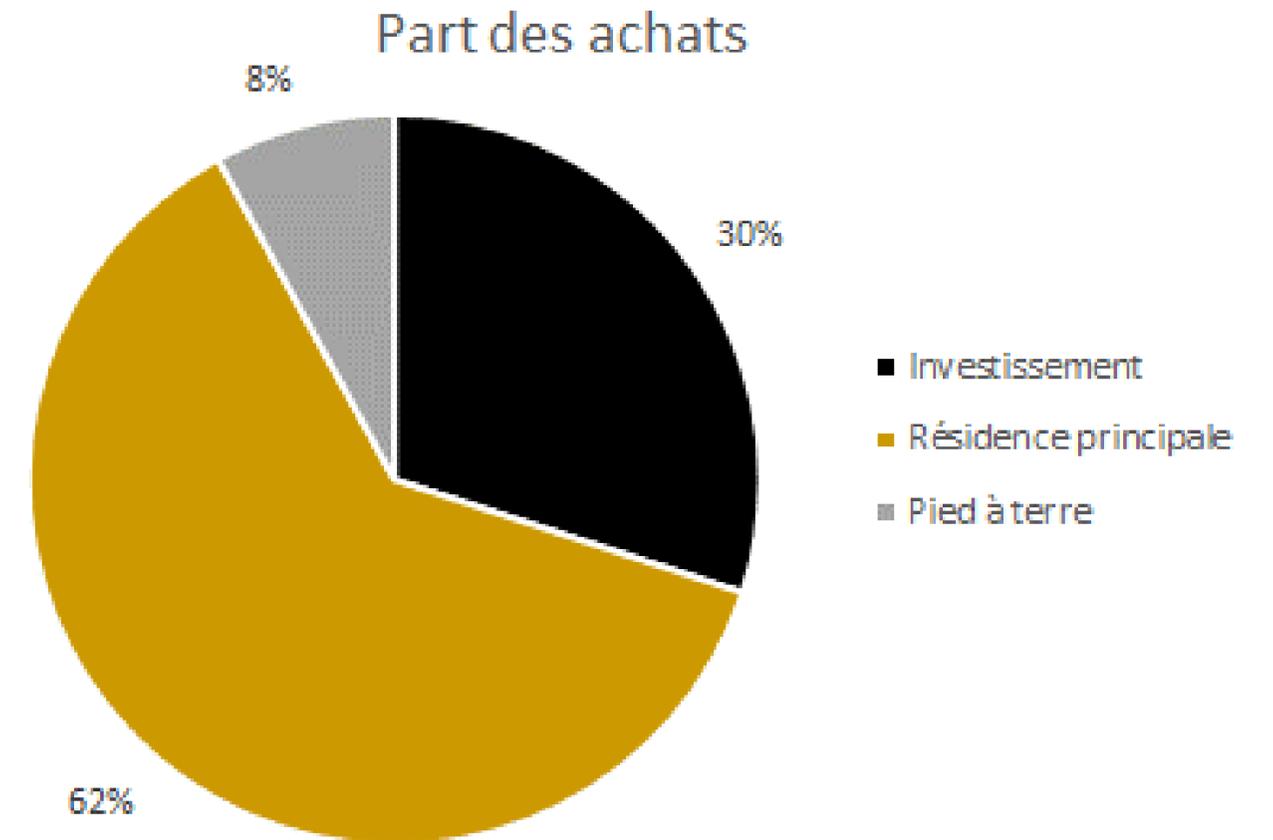
IPI Paris : +22,3% en 10 ans



- > à 12 000€ /m²
- de 10 000 à 12 000€ /m²
- < 10 000€ /m²

200 000€
Ticket d'entrée pour
un investissement
à Paris*

- 62 % de locataires
- 28 ans âge médian
- 22 m² surface médiane
- 42 % étudiants
- 38 % CDI/CDD
- 56 % des résidences principales sont des Studios ou 2 pièces



28% des
ventes se
font toujours
au prix

*Frais de notaire inclus

MARCHÉ / TAUX

Baromètre général : HAUSSE DES TAUX !

+0,5/0,6% par rapport à 2021, sans marge de négociation

Un non résident en moyenne emprunte entre 1,75% et 2,2% sur 20 ans

Facteurs de cette hausse ? Les différents chocs économiques -- guerre en Ukraine et inflation

CONTEXTE BANCAIRE

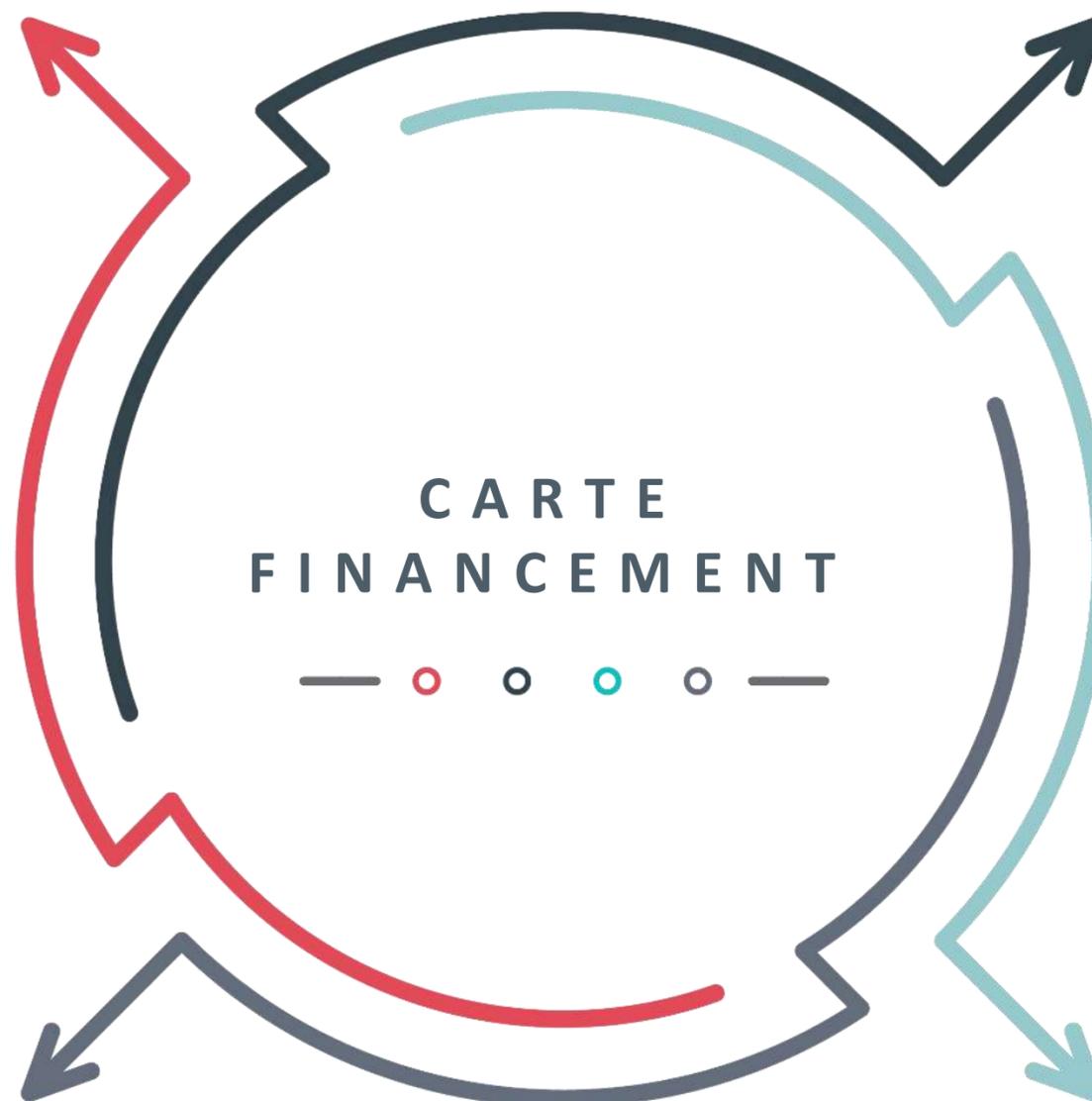
Les délais de traitement des dossiers sont plus longs.

Les banques sont plus sélectives, la conformité est stricte sur certains pays

FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act) pour les US person

De plus en plus de contreparties au-delà de l'apport sont demandées aux non-résidents

Les banques regardent énormément l'origine des fonds apportés au projet



IMMOBILIER

Le marché parisien reste dynamique, 9000 ventes d'appartements signées au 1er trimestre 2022, soit +8% par rapport à 2021.

Une hausse de prix: +8,2% sur un an en France au 1er avril 2022, les maisons connaissent même une évolution à deux chiffres (+10,2%).

En banlieue parisienne: +4%

Dans les grandes villes de province: +5,3%

Le reste du territoire: +9,3% en moyenne (Bretagne: +15,7%, pays de la Loire: +11,2%)

RÉGLEMENTATION

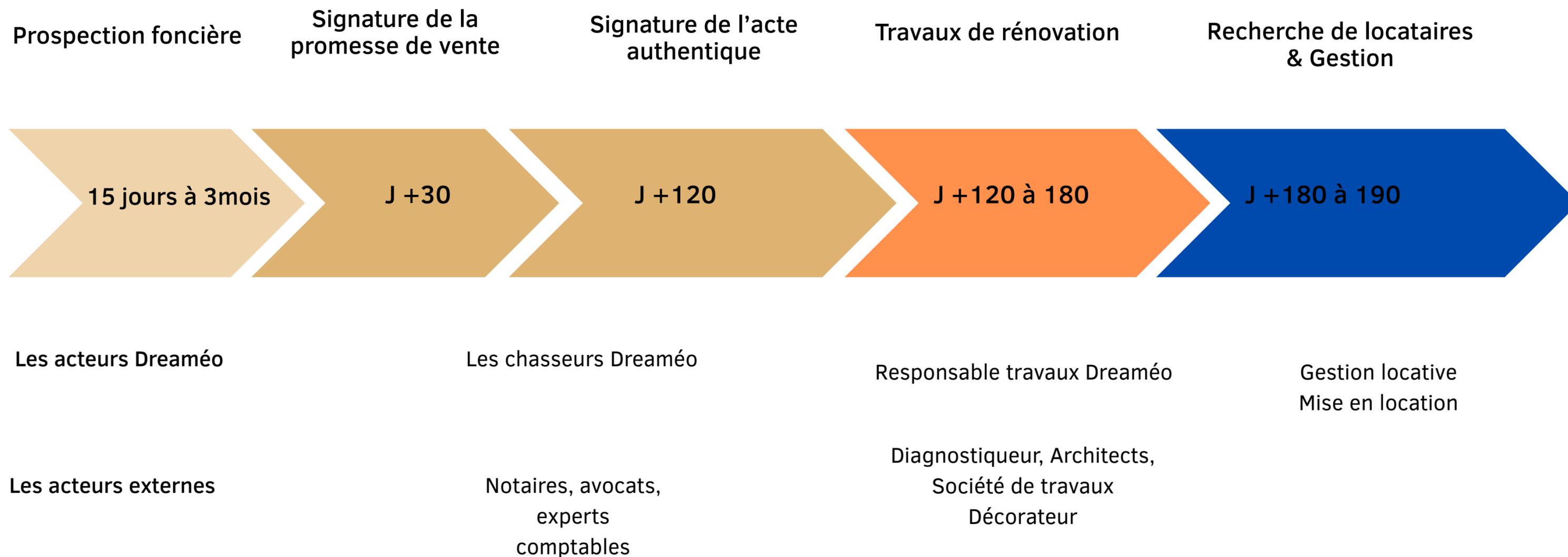
Les banques françaises suivent à la lettre les directives du **Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF)** leur interdisant de prêter à des investisseurs de plus de 35% du revenu des emprunteurs, même en cas de reste à vivre généreux

Taux d'usure => le taux maximal auquel un prêt peut être accordé. Un prêt est considéré comme usuraire lorsque son taux annuel effectif global (TAEG) est supérieur au taux de l'usure.

Process d'acquisition et de financement en France



La timeline d'une acquisition en investissement locatif





QUI PEUT EMPRUNTER ? POUR QUELS PROJETS ?

Toute personne physique ou morale (tous types de sociétés) de droit français (attention au montant du projet)
Projets finançables : future résidence principale, résidence secondaire, investissement locatif, crédit patrimonial (rachat de soulte)



POUR QUELLE DURÉE DE PRÊT ?

De 5 à 20 ans



AVEC QUEL TYPE DE PRÊT ? TAUX ?

- Amortissable en général
- Un taux très souvent déterminé par le niveau de revenus et non par l'apport



QUELLE PART PEUT-ÊTRE FINANCÉE ?

50 à 100 %* du montant du bien (sans frais de notaires) suivant votre situation professionnelle
*(*un placement complémentaire, souvent compris entre 20 % et 30 %, du montant emprunté sera requis)*



AVEC QUEL APPORT ?

À partir de 30 % d'apport minimum (en incluant tous les frais notaire, banque, garantie ou courtage)



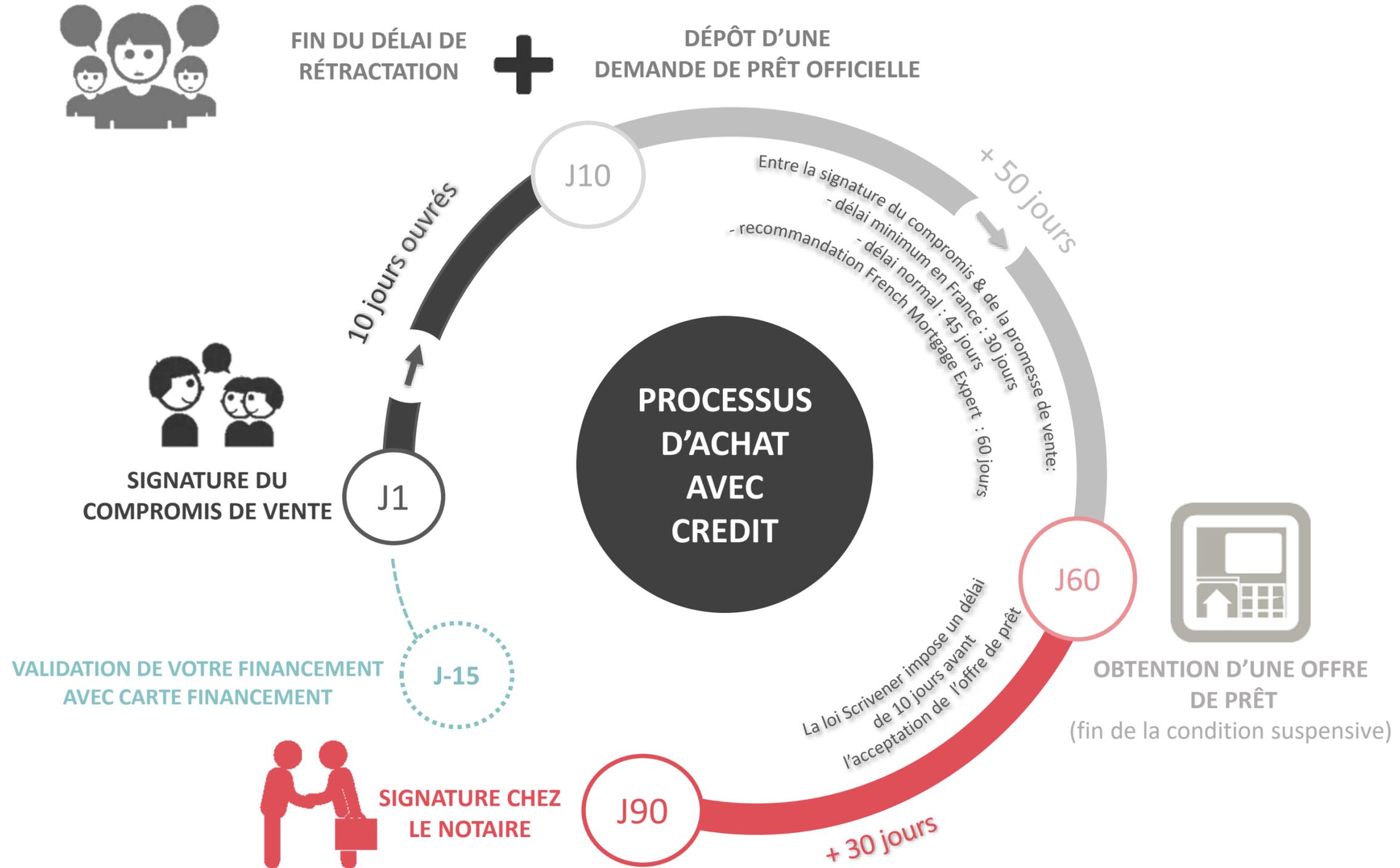
POUR QUEL MONTANT ?

De 250 000 € à plusieurs millions



AVEC QUEL TYPE DE GARANTIE ?

Société de cautionnement, privilège de prêteur de deniers, hypothèque ou/et nantissement selon les projets



Exemples concrets





Quartier Hôpital Saint Louis
Paris

Appartement T1
Surface 16.8m²

Prix de revient 216 060€
Rentabilité nette 3.49%



Quartier des Batignolles
Paris

Appartement T2
Surface 37.39m²

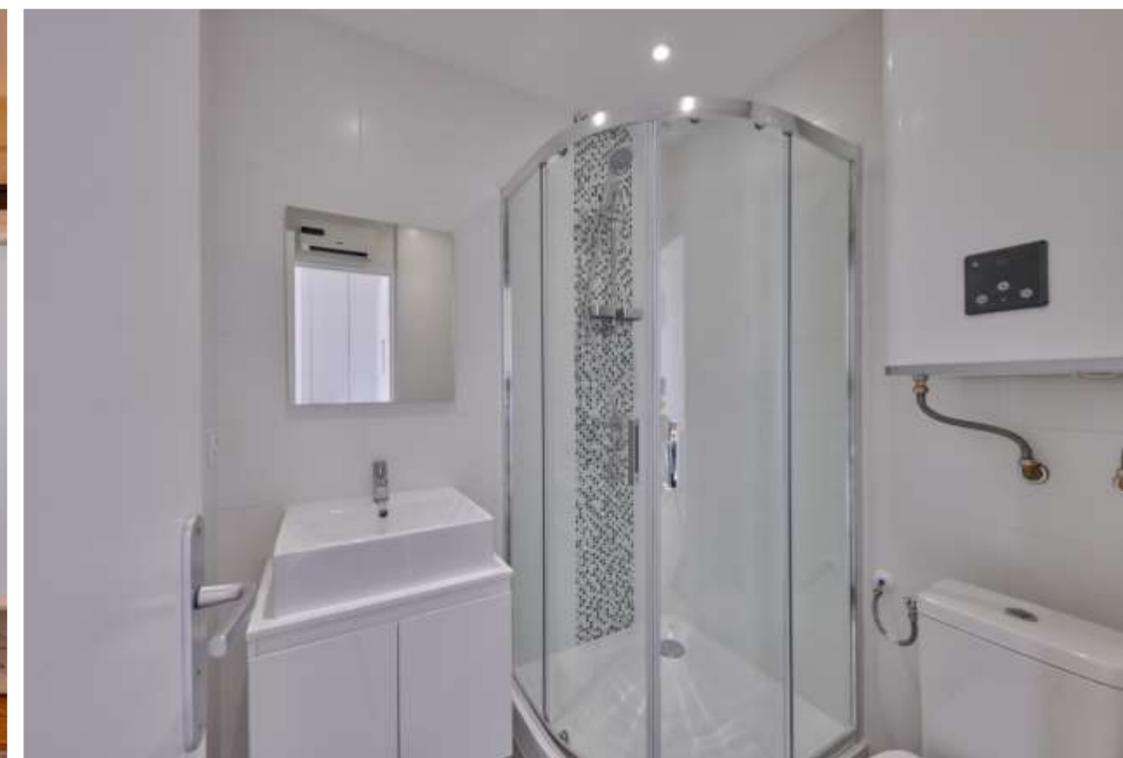
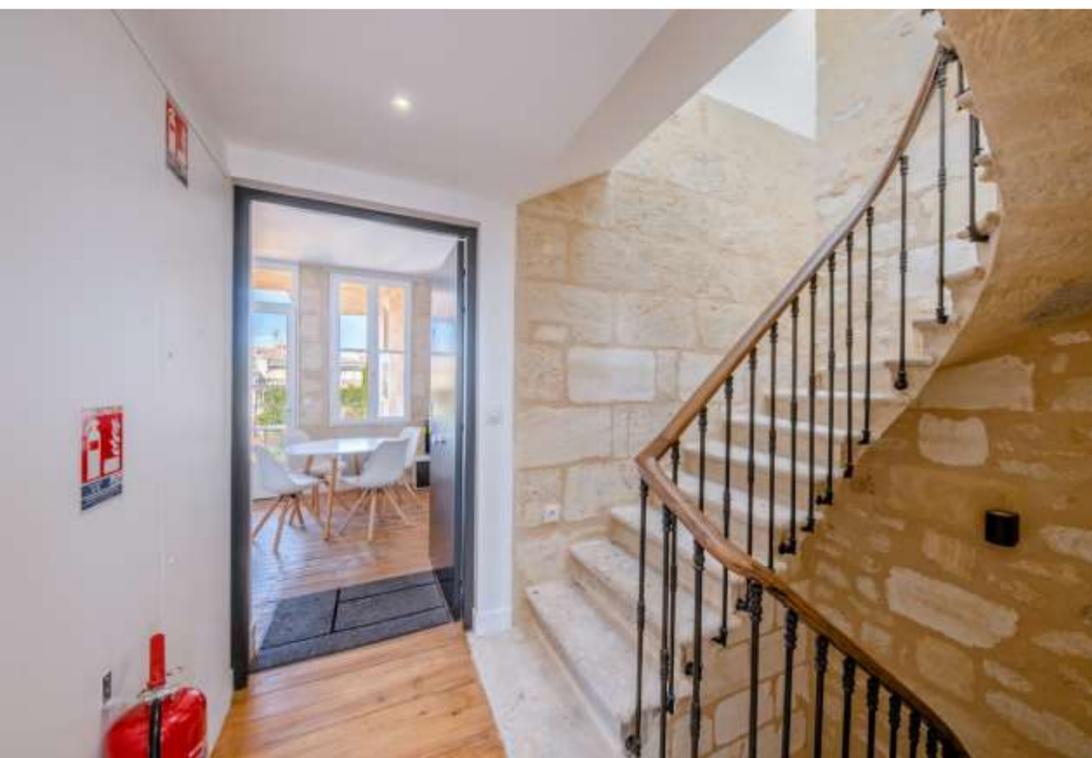
Prix de revient 477 680€
Rentabilité nette 3.13%



**Quartier Victoire
Bordeaux**

**Appartement T1
Surface 18.58m²**

**Prix de revient 147 800€
Rentabilité nette 4.06%**



**Quartier Saint Michel
Bordeaux**

**Immeuble - 9 lots d'habitation
Surface 300m²**

**Prix de revient 1 738 154€
Rentabilité nette 4.06%**

SALARIÉ FRANÇAIS BASÉ À MIAMI

Investissement locatif à Paris

ENJEU

---→ Acquisition d'un appartement à Paris au prix de 300 000€

SOLUTIONS TROUVÉES

---→ 2,10% sur 20 ans

CONDITIONS D'OCTROI

---→ 20% d'apport hors frais de notaire

---→ Ouverture d'un compte sans nantissement en plus demandé



FINANCEMENT OBTENU À DISTANCE

SALARIÉ FRANÇAIS BASÉ À NEW YORK

Pied à terre à Marseille

ENJEU

→ Acquisition d'un appartement à 810 000€

SOLUTION TROUVÉE

→ Financement à 70% du prix au taux de 1,30% sur 20 ans

CONDITIONS D'OCTROI

→ Un placement non nanti a été mis en place de l'ordre de 50 000€



FINANCEMENT OBTENU À DISTANCE

ENTREPRENEUR basé au Texas

Résidence secondaire à Paris

ENJEU

 Financement d'un appartement de 86m² dans le 6^{ème}

SOLUTION TROUVÉE

 70% financé sur le prix

CONDITIONS D'OCTROI

 Taux de 1,90% sur 15 ans

 Pas de collatéral



**Notre cabinet est spécialisé aussi en financement sur-mesure
pour les biens de prestige**

Bons conseils et pièges à éviter aussi bien sur l'achat que l'emprunt



Nos bons conseils



BIEN DEFINIR le cahier des charges



VERIFIER l'essentiel : l'Emplacement, l'immeuble, l'appartement,



RENTABILITE BRUTE / NETTE



SE FAIRE FINANCER



INTEGRER la Fiscalité aux réflexions



TROUVER le bon locataire et ASSURER le paiement des loyers



SE FACILITER la gestion



NEUTRALISER l'affect (dans le cadre d'un investissement locatif)



SE FOCALISER UNIQUEMENT sur le prix



VOULOIR FAIRE tout, tout seul,
sans aide d'experts (fiscalité, prospection ...)



NÉGLIGER une partie de la chaîne de valeur
par manque de temps ou d'opportunité



APPORT

Il est indispensable de pouvoir **justifier l'origine de votre apport.**

S'il provient de votre épargne personnelle constituée grâce à votre salaire, la banque remontera parfois jusqu'à 12 mois en arrière pour s'assurer de l'origine des fonds



DONS FAMILIAUX

Pensez à remplir en amont un **bulletin Cerfa de déclaration de don manuel** enregistré auprès du service des impôts. Sans cet élément tamponné la banque n'avancera pas dans l'étude du dossier.



TAUX D'ENDETTEMENT

35 % maximum

Calcul : $\text{Total charges} / (\text{revenu net avant impôt} + \text{foncier pondéré à 70 \%}) \times 100$



TENUE DES COMPTES

Aucun dépôt d'espèces ou de virement de tiers non justifié (change parallèle notamment).

Aucun gros retrait d'espèces.

SITUATION PROFESSIONNELLE



- **Salarié en contrat permanent** : 3 fiches de paies / **hors période d'essai**
- **Non salarié** (profession libérale, chef d'entreprise, freelance) : **Nous consulter car c'est au cas par cas et en fonction de la taille et du lieu du projet** (3 années d'activités minimum, secteurs très regardés post-covid comme l'hôtellerie, le tourisme, le e-commerce etc.)

FORMAT DES DOCUMENTS



Les documents fournis doivent être **scannés de façon professionnelle afin qu'ils soient lisibles.**

Pour des documents en langue étrangère (autre que l'anglais), des traductions seront demandées.

LISTE DES PIÈCES



24

Il est nécessaire de **bien se renseigner en amont sur la liste des pièces demandée en fonction de votre profil.** En cas de non présentation d'un document, la banque peut refuser d'avancer sur votre projet.

STRUCTURE DE L'EMPRUNTEUR



A nous consulter car au cas par cas

Les financement d'un bien en constituant une SCI peut s'avérer plus coûteux.

Le taux d'usure sera plus avantageux si vous emprunter sans SCI.

Privilégiez l'indivision pour emprunter en PACS. **|**

Questions-réponses





Bertille Kohler

Associée Fondatrice

bkohler@dreameo.fr



Laure Lewis

Responsable Clientèle

Internationale et Expatriés

llewis@cartefinancement.com